

## **BAB II**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang**

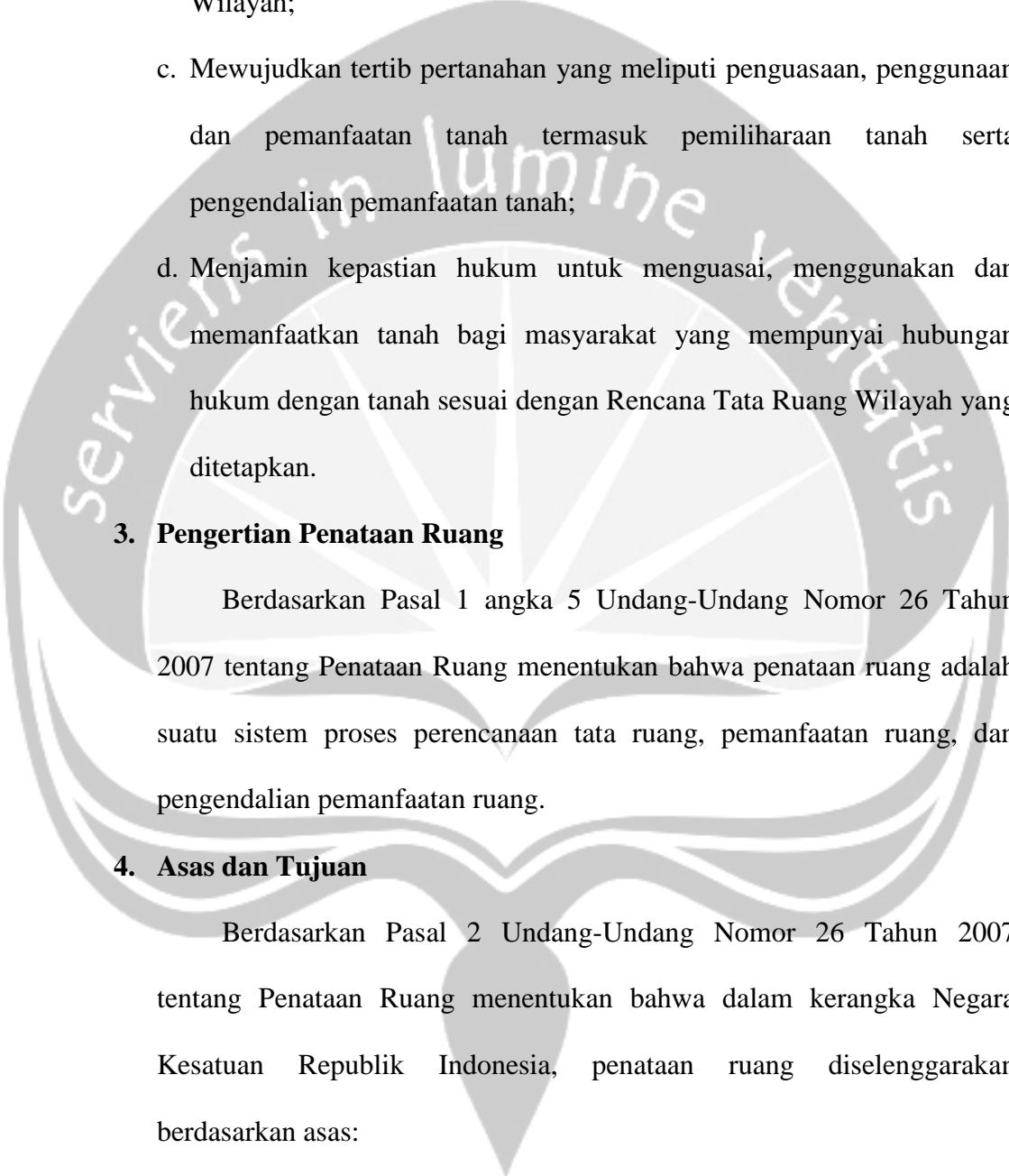
##### **1. Pengertian Penatagunaan Tanah**

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menentukan bahwa Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

##### **2. Asas dan Tujuan Penatagunaan Tanah**

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menentukan bahwa penatagunaan tanah beraskan keterpaduan, berdayaguna, dan berhasilguna, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menentukan bahwa penatagunaan tanah bertujuan untuk:

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;

- 
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah;
  - d. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan.

### **3. Pengertian Penataan Ruang**

Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menentukan bahwa penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

### **4. Asas dan Tujuan**

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menentukan bahwa dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

- a. Keterpaduan;
- b. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
- c. Keberlanjutan;

- d. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
- e. Keterbukaan;
- f. Kebersamaan dan kemitraan;
- g. Perlindungan kepentingan umum;
- h. Kepastian hukum dan keadilan; dan
- i. Akuntabilitas.

Selanjutnya dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ditentukan bahwa penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

## **B. Tinjauan tentang Tanah Kas Desa**

### **1. Pengertian Tanah Kas Desa**

Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa menentukan bahwa:

Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/ atau untuk kepentingan sosial.

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa. Desa tersebut telah memiliki segala macam kekayaan dan sumber penghasilan bagi desa yang bersangkutan berupa benda bergerak dan atau tidak bergerak serta hak yang dimiliki desa.<sup>17</sup> Jenis kekayaan desa berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa adalah:

Kekayaan asli desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a (kekayaan asli desa), terdiri atas:

- a. Tanah kas desa;
- b. Pasar desa;
- c. Pasar hewan;
- d. Tambatan perahu;
- e. Bangunan desa;
- f. Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa;
- g. Pelelangan hasil pertanian;
- h. Hutan milik desa;
- i. Mata air milik desa;
- j. Pemandian umum; dan
- k. Lain-lain kekayaan asli desa.

Berdasarkan pasal tersebut, Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang dikuasai dan atau dimiliki Pemerintah Desa yang digunakan sebagai sumber pendapatan desa ataupun digunakan sebagai kepentingan umum (asas fungsi sosial hak atas tanah). Salah satu jenis kekayaan asli desa adalah Tanah Kas Desa.

Tanah Kas Desa merupakan bagian dari Tanah Desa yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintah desa. Hal ini

---

<sup>17</sup> Wicaksana Andari, 1996, *Pengembangan Angropolitan, Menuju Siasat Baru Perencanaan Regional Di Asia*, Fakultas Pemerintahan Universitas Indonesia, Jakarta, hal.87.

sesuai dengan Pasal 1 angka 6 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 menentukan bahwa:

Tanah Kas Desa adalah bagian dari Tanah Desa yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintah Desa.

Berdasarkan pasal tersebut, Tanah Kas Desa adalah bagian dari jenis tanah desa yang digunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa. Tanah Kas Desa yang dikuasai oleh Pemerintah Desa digunakan untuk sumber pendapatan desa dan pembagunan desa. Tanah Kas Desa juga merupakan Tanah Negara, yang pemanfaatannya diberikan hak pakai di atas tanah milik Negara. Penggunaan ataupun pemanfaatan Tanah Kas Desa harus sesuai dengan ketentuan yang telah mengaturnya dan harus seizin Pemerintah Daerah dalam hal ini Gubernur ataupun Bupati daerah tersebut.

Pasal 5 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Sumber Pendapatan Desa menentukan bahwa:

Pendapatan asli desa yang berasal hasil aset desa sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf b, dapat bersumber dari pengelolaan:

- a. Tanah kas desa;
- b. Pasar desa;
- c. Pasar hewan milik desa;
- d. Bangunan desa, antara lain:
  1. Kios desa;
  2. Gedung pertemuan desa;
  3. Gedung olahraga desa; dan
  4. Bangunan milik desa lainnya;
- e. Hutan milik desa;
- f. Mata air milik desa;
- g. Pemandian umum milik desa;
- h. Objek rekreasi atau tempat wisata milik desa;
- i. Lapangan desa; dan

j. Aset lainnya milik desa.

Berdasarkan pasal tersebut, salah satu pendapatan desa yang berasal dari aset desa dapat bersumber dari pengelolaan Tanah Kas Desa. Pemanfaatan aset desa dapat dilaksanakan dengan cara sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah dan bangun serah guna yang dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan.

## **2. Jenis atau Wujud Tanah Kas Desa**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa menentukan bahwa:

Wujud dari tanah kas desa adalah tanah bengkok/ lungguh, pengarem-arem, titisara, kuburan, jalan desa, pengembalaan hewan, danau-danau, tanah pasar desa, tanah keramat, lapangan-lapangan dan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Desa.

Berdasarkan pasal tersebut, wujud dari Tanah Kas Desa adalah:

1. Tanah bengkok/lungguh adalah tanah yang diperuntukan bagi pejabat desa terutama pamong desa, yang hasilnya dianggap sebagai gaji selama mereka menduduki jabatan itu.
2. Tanah Pengarem-arem adalah tanah yang menjadi hak pamong desa yang pension untuk digarap sebagai jaminan hari tua, dan apabila ia meninggal dunia maka tanah tersebut dikembalikan pengelolaanya kepada pihak desa.
3. Tanah Titisara adalah tanah milik desa yang biasanya disewakan, disakapkan, dengan mekanisme lelang kepada siapapun yang ingin

menggarapnya, yang hasilnya digunakan sebagai anggaran rutin ataupun pemeliharaan desa.

4. Tanah kas desa lainnya yang berupa kuburan, kuburan, jalan desa, pengembalaan hewan, danau-danau, tanah pasar desa, tanah keramat, lapangan-lapangan dan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Desa merupakan hasil pendapatan desa.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa menentukan bahwa:

Tanah Desa adalah tanah yang asal-usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola oleh pemerintah Desa berdasarkan hak anggaduh, yang jenisnya terdiri dari tanah kas Desa, *pelungguh*, *pengarem-arem*, dan tanah untuk kepentingan umum.

Berdasarkan pasal tersebut, tanah desa adalah tanah yang asal-usulnya dari Kasultanan atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Desa berdasarkan hak anggaduh (hak adat yang diberikan oleh Kasultanan atau Kadipaten untuk mengelola dan memungut/mengambil hasil dari tanah Kasultanan atau tanah Kadipaten terhadap tanah bukan keprabon atau dede keprabont kepada Desa dalam menyelenggarakan pemerintahan desa untuk jangka waktu selama dipergunakan). Tanah desa jenisnya terdiri dari tanah kas desa, *pelungguh*, *pengarem-arem*, dan tanah untuk kepentingan umum.

### **3. Pemanfaatan Tanah Kas Desa**

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang menentukan

bahwa pemanfaatan aset desa adalah pendayagunaan aset Desa secara tidak langsung dipergunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintah desa dan tidak mengubah status kepemilikan. Pemanfaatan tanah kas desa harus sesuai dengan fungsi dan manfaatnya sebagaimana yang diatur dalam peraturan yang mengaturnya. Dalam pengelolaannya aset desa dilarang untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada Pemerintah Desa, dan aset desa dilarang digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman (Pasal 6 ayat (4) dan (5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa). Berdasarkan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa menentukan bahwa:

Bentuk pemanfaatan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa:

- a. Sewa,
- b. Pinjam pakai;
- c. Kerjasama pemanfaatan; dan
- d. Bangun guna serah atau bangun serah guna.

Berdasarkan pasal tersebut, bentuk pemanfaatan tanah kas desa berupa:

1. Sewa adalah pemanfaatan aset Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima uang imbalan tunai.
2. Pinjam pakai adalah pemanfaatan aset Desa antara Pemerintah Desa lain serta Lembaga Kemasyarakatan Desa di Desa setempat dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan.



3. Kerjasama pemanfaatan adalah pemanfaatan aset Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka meningkatkan pendapatan Desa.
4. Bangun guna serah adalah pemanfaatan Barang Milik Desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
5. Bangun serah guna adalah pemanfaatan Barang Milik Desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada Pemerintah Desa untuk didayagunakan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan tanah Desa menentukan bahwa:

Pemanfaatan Tanah Desa dilakukan dengan cara:

- a. Pelindungan;
- b. Penggunaan; dan
- c. Pelepasan.

Berdasarkan pasal tersebut, disebutkan bahwa pemanfaatan Tanah Desa dilakukan dengan cara:

1. Perlindungan Tanah Desa yaitu upaya pencegahan dan/atau penanggulangan dari kerusakan, kehilangan dan ketidaksesuaian izin yang diberikan oleh Kasultanan atau Kadipaten.
2. Penggunaan Tanah Desa yaitu kegiatan yang dilakukan dalam menggunakan tanah desa.
3. Pelepasan Tanah Desa yaitu tanah desa dilepaskan untuk pembangunan bagi kepentingan umum, pengganti tanah masyarakat yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum, kepentingan relokasi hunian karena terjadi bencana, dan/atau tukar-menukar atau penjualan Tanah Desa sebagai upaya penyelesaian permasalahan Tanah Desa.

Pasal 15 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa menentukan bahwa:

Penggunaan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud Pasal 12 huruf b dilakukan dengan cara:

- a. Digarap sendiri:
  1. Pertanian; atau
  2. Non pertanian.
- b. Sewa;
- c. Bangun guna serah atau bangun serah guna; dan
- d. Kerjasama penggunaan.

Berdasarkan pasal tersebut, penggunaan tanah kas desa dilakukan dengan cara digarap sendiri baik untuk pertanian maupun non pertanian.

Penggunaan tanah kas desa yang digarap sendiri untuk pertanian tidak perlu mendapatkan izin dari Kasultanan atau Kadipaten. Penggunaan Tanah Kas Desa yang digarap sendiri untuk non pertanian misalnya toko, obyek wisata, dan restoran. Disewakan artinya kegiatan pemanfaatan

Tanah kas Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima uang tunai. Bangun guna serah artinya pemanfaatan kekayaan desa berupa Tanah Kas Desa oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Bangun serah guna artinya kegiatan pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana beriku fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada Pemerintah Desa untuk didayagunakan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati. Kerjasama penggunaan artinya kegiatan penggunaan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan Pemerintah Desa bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya.

### **C. Tinjauan tentang Permukiman**

#### **1. Pengertian Pemukiman dan Permukiman**

Pemukiman adalah proses, cara, perbuatan memukimkan.<sup>18</sup> Rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal.<sup>19</sup> Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman menentukan bahwa Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang

---

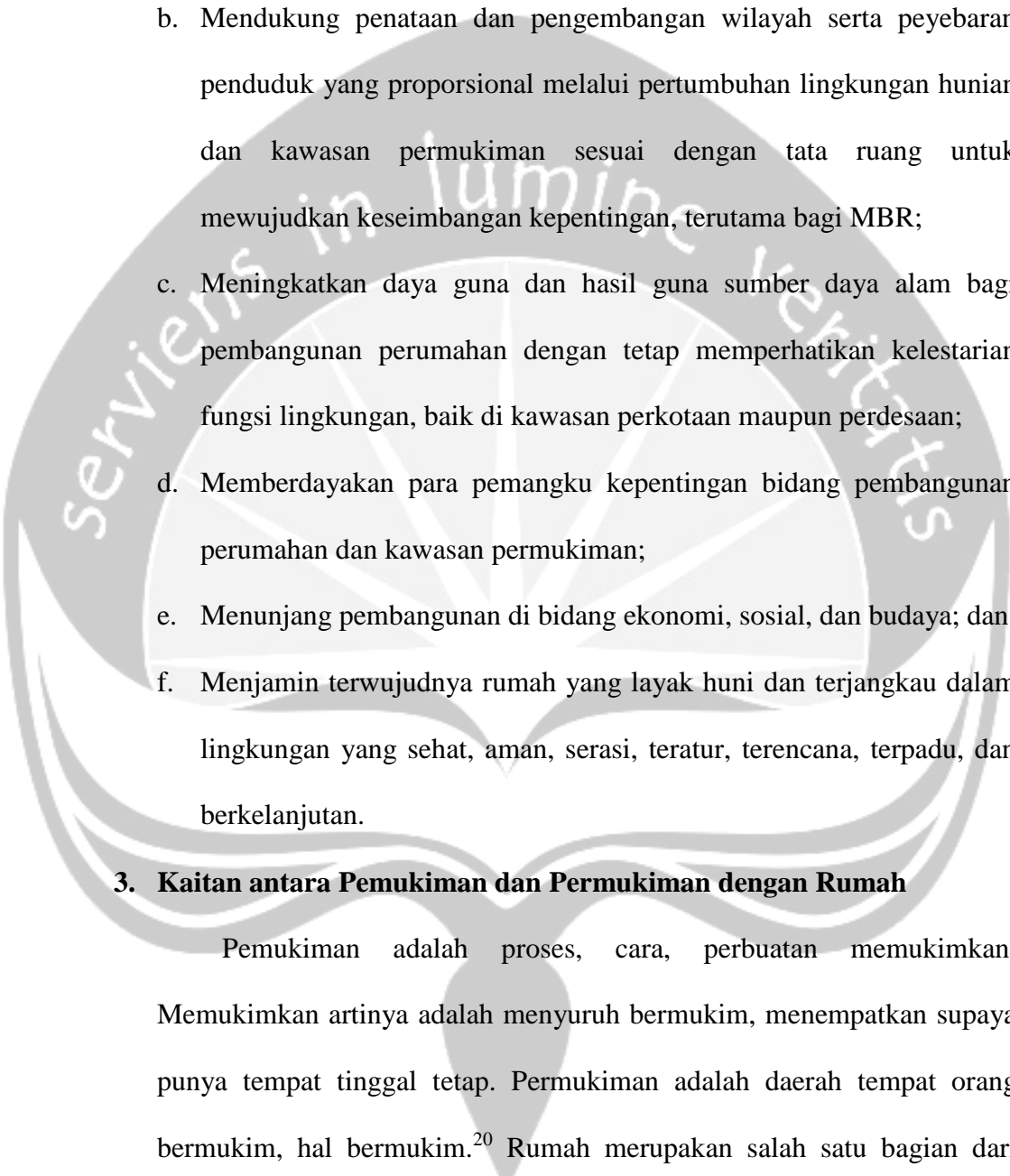
<sup>18</sup> <https://kbbi.web.id/rumah.html>

<sup>19</sup> <https://kbbi.web.id/rumah.html>

mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman menentukan bahwa Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil pemenuhan rumah yang layak huni. Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman menentukan bahwa Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

## **2. Asas dan Tujuan Permukiman**

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, dan keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan (Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman). Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk (Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman):

- 
- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
  - b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta peyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
  - c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan;
  - d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
  - e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
  - f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

### **3. Kaitan antara Pemukiman dan Permukiman dengan Rumah**

Pemukiman adalah proses, cara, perbuatan memukimkan. Memukimkan artinya adalah menyuruh bermukim, menempatkan supaya punya tempat tinggal tetap. Permukiman adalah daerah tempat orang bermukim, hal bermukim.<sup>20</sup> Rumah merupakan salah satu bagian dari permukiman. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1

---

<sup>20</sup> <https://kbbi.web.id/rumah.html>

Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menentukan bahwa:

Jenis rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:

- a. Rumah komersial;
- b. Rumah umum;
- c. Rumah swadaya;
- d. Rumah khusus; dan
- e. Rumah negara.

Berdasarkan pasal tersebut, rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan / atau pegawai negeri.

## **D. Hasil Penelitian**

### **1. Monografi Kabupaten Sleman dan Kecamatan Depok**

#### **a. Letak geografis dan batas wilayah Kabupaten Sleman**

Kabupaten Sleman terbentang mulai  $110^{\circ} 13' 00''$  sampai dengan  $110^{\circ} 33' 00''$  Bujur Timur, dan mulai  $7^{\circ} 34' 51''$  sampai dengan  $7^{\circ} 47' 03''$  Lintang Selatan, dengan ketinggian antara 100 – 2.500 meter di atas permukaan air laut. Luas wilayah kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha. Luas wilayah Kabupaten Sleman sekitar 18% dari luas wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta yang seluas 3.185,80 km<sup>2</sup>. Jarak terjauh Utara – Selatan kira-kira 32 km, Timur – Barat kira-kira 35 km, terdiri dari 17 kecamatan, 86 desa, dan 1.212 padukuan. Batas wilayah Kabupaten Sleman adalah:

- 1) Sebelah utara : Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah
- 2) Sebelah timur : Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah
- 3) Sebelah selatan : Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
- 4) Sebelah barat : Kabupaten Kulun Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah.

#### **b. Letak geografis dan batas wilayah Kecamatan Depok**

Kecamatan Depok merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara geografis Kecamatan Depok terletak antara  $7.46'43''$ LS dan  $110.23'21''$ BT, dengan ketinggian 100m dpl – 200m dpl atau

ketinggian rata-ratanya yaitu 140m dpl. Kecamatan Depok letaknya berbatasan dengan Kecamatan Ngaglik, Kecamatan Ngemplak, Kecamatan Kalasan, Kecamatan Gondokusuman, Kecamatan Berbah dan Kecamatan Mlati. Kecamatan Depok terdiri dari 3 desa yaitu Desa Caturtunggal, Maguwoharjo, dan Condongcatur, serta terdiri dari 58 padukuhan. Ada beberapa sungai yang mengalir melalui Kecamatan Depok yaitu Gajahwong, Tambakbayan, Pelang, Code, dan Buntung. Batas wilayah Kecamatan Depok dapat dilihat pada Tabel 1 berikut:

**Tabel 1**

**Batas Wilayah Kecamatan Depok**

<b>No</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Batas Wilayah</b>
1	Utara	Kec. Ngaglik, Kec. Ngemplak
2	Timur	Kec. Ngemplak, Kec. Kalasan
3	Selatan	Kec. Gondokusuman, Kec. Berbah
4	Barat	Kec. Mlati, Kec. Ngaglik

*Sumber: Data Primer, Tahun 2017*



**c. Luas wilayah dan pembagian daerah administrasi Kecamatan Depok**

Pembagian luas wilayah dan banyaknya aparat pemerintahan per desa di Kecamatan Depok dapat dilihat pada Tabel 2 dan Tabel 3 berikut:

**Tabel 2**

**Luas Wilayah Desa di Kecamatan Depok**

<b>No</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Luas Wilayah (km<sup>2</sup>)</b>
<b>1</b>	<b>Caturtunggal</b>	<b>11,04</b>
<b>2</b>	<b>Maguwoharjo</b>	<b>15,01</b>
<b>3</b>	<b>Condongcatur</b>	<b>9,50</b>
<b>Jumlah</b>		<b>35,55</b>

*Sumber: Data Primer, Tahun 2017*

**Tabel 3****Banyaknya Aparat Pemerintahan per Desa di Kecamatan Depok**

No	Desa	Padukuhan	RW	RT	Pamog	Pembantu Pamong
1	Caturtunggal	20	93	296	7	35
2	Maguwoharjo	20	71	200	7	31
3	Condongcatur	18	64	208	7	33
<b>Jumlah</b>		<b>58</b>	<b>228</b>	<b>704</b>	<b>21</b>	<b>99</b>

Sumber: Data Primer, Tahun 2017

Luas total wilayah Kecamatan Depok adalah 35,55 km<sup>2</sup>, yang terdiri dari 3 desa yaitu Desa Caturtunggal luas wilayahnya 11,04 km<sup>2</sup>, Desa Maguwoharjo luas wilayahnya 15,01 km<sup>2</sup>, dan Desa Condongcatur dengan luas wilayahnya 9,50 km<sup>2</sup>. Untuk mempermudah koordinasi, setiap dusun terbagi menjadi beberapa Rukun Warga (RW), dan setiap RW dibagi menjadi beberapa Rukun Warga (RT). Desa Caturtunggal terdiri dari 20 Dusun (Padukuhan), 93 RW, dan 296 RT. Desa Maguwoharjo terdiri dari 20 Dusun (Padukuhan), 71 RW, dan 200 RT. Desa Condongcatur terdiri dari 18 Dusun (Padukuhan), 64 RW, dan 208 RT.

**d. Jumlah penduduk Kecamatan Depok**

Banyaknya penduduk menurut jenis kelamin per desa di Kecamatan Depok dapat dilihat pada Tabel 4 berikut:

**Tabel 4**

**Banyaknya Penduduk Menurut Jenis Kelamin per Desa di  
Kecamatan Depok, 2016**

<b>No</b>	<b>Desa</b> <i>Villages</i>	<b>Laki-Laki</b> <i>Male</i>	<b>Perempuan</b> <i>Female</i>	<b>Jumlah</b> <i>Total</i>
<b>1</b>	<b>Caturtunggal</b>	<b>40.766</b>	<b>40.949</b>	<b>81.715</b>
<b>2</b>	<b>Maguwoharjo</b>	<b>21.235</b>	<b>19.616</b>	<b>40.851</b>
<b>3</b>	<b>Condongcatur</b>	<b>36.254</b>	<b>29.951</b>	<b>66.205</b>
	<b>Kecamatan</b> <i>District</i>	<b>98.255</b>	<b>90.516</b>	<b>1.88.771</b>

*Sumber: Data Primer, Tahun 2017*

Berdasarkan hasil proyeksi penduduk 2010, jumlah penduduk Kecamatan Depok jumlah penduduk Kecamatan Depok tahun 2016 sebesar 188.771 jiwa, terdiri dari 98.255 laki-laki dan 90.516 perempuan. Perbandingan jenis kelamin di Kecamatan Depok adalah 109. Dengan luas wilayah 35,55 km<sup>2</sup>, maka kepadatan penduduk Kecamatan Depok adalah 5.310 jiwa per km<sup>2</sup>. Menurut data registrasi penduduk, jumlah kepala keluarga di Kecamatan Depok adalah 40.547, dengan rata-rata jiwa per kepala keluarga adalah 3 jiwa.

**e. Luas lahan pertanian dan non pertanian di Kecamatan Depok**

Luas lahan di Kecamatan Depok dapat dilihat pada Tabel 5 berikut:

**Tabel 5****Luas Tanah Menurut Jenis Penggunaan per Desa di  
Kecamatan Depok**

<b>No</b>	<b>Desa</b>	<b>Tanah Sawah</b>	<b>Tegal/ Kebun</b>	<b>Lainnya</b>	<b>Lahan Pertanian Bukan Sawah</b>	<b>Lahan Bukan Pertanian</b>
<b>1</b>	<b>Caturtunggal</b>	<b>65</b>	<b>128,08</b>	<b>8,00</b>	<b>136,08</b>	<b>902,92</b>
<b>2</b>	<b>Maguwoharjo</b>	<b>295</b>	<b>159,31</b>	<b>17,00</b>	<b>176,31</b>	<b>1029,69</b>
<b>3</b>	<b>Condongcatur</b>	<b>69</b>	<b>36,85</b>	<b>9,00</b>	<b>45,85</b>	<b>835,15</b>
	<b>Jumlah</b>	<b>429,00</b>	<b>324,24</b>	<b>34,00</b>	<b>358,24</b>	<b>2767,76</b>

*Sumber: Data Primer, Tahun 2017*

Pertanian adalah kegiatan usaha yang meliputi budi daya tanaman pangan dan hortikultura, perkebunan, perikanan, kehutanan, dan peternakan. Penggunaan lahan dibedakan menjadi lahan sawah, lahan pertanian bukan sawah, dan lahan bukan pertanian. Lahan pertanian bukan sawah meliputi, tegal/kebun, tambak/kolam/tebat/empang. Luas lahan di Kecamatan Depok adalah 3.555 Ha, paling banyak dimanfaatkan untuk lahan bukan pertanian sebesar 2.767,76 Ha (77,86%). Untuk tanaman palawija, dilihat dari hasil produksi didominasi oleh tanaman padi sebanyak 7.593 kuintal, dan tanaman buah-buahan didominasi oleh rambutan sebanyak 4.356 kuintal.

## 2. Identitas Responden

Responden dalam penelitian ini berjumlah 30 orang pengguna Tanah Kas Desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal. Responden dalam penelitian ini berasal dari Padukuhan Mrican yang ada di Desa Caturtunggal, yaitu 30 responden. Dari 30 responden ada yang menggunakan/memanfaatkan Tanah Kas Desa mulai sejak lahir (warisan dari orangtua), sebagai penyewa pertama, dan ada juga yang menggunakan Tanah Kas Desa untuk pemukiman karena proses peralihan dari penyewa pertama (dialihkan). Data-data responden di bawah ini meliputi usia, pendidikan, pekerjaan, tahun ketika mulai bertempat tinggal di Padukuhan Mrican atau tahun ketika memiliki rumah tinggal di atas Tanah Kas Desa di Padukuhan Mrican, penyewa pertama Tanah Kas Desa, menyewa Tanah Kas Desa karena proses peralihan dan juga karena warisan dari orangtua (sewa waris).

**a. Usia Responden**

Tingkat usia responden dapat dilihat pada Tabel 6 di bawah berikut ini:

**Tabel 6**  
**Usia Responden**

No	Tingkat Usia (Tahun)	Jumlah (orang)	Prosentase (%)
1	30-40	14	46
2	41-51	12	40
3	52-62	3	10
4	>63	1	4
<b>Jumlah</b>		<b>30</b>	<b>100</b>

*Sumber: Data Primer, Tahun 2018*

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa mayoritas responden (14 orang / 46%) merupakan responden yang berusia 30-49 tahun. Responden paling sedikit (1 orang / 4%) merupakan responden yang berusia >63 tahun.

### b. Latar Belakang Pendidikan Responden

Latar belakang pendidikan responden dapat dilihat pada Tabel 7 berikut ini:

**Tabel 7**

**Latar Belakang Pendidikan Responden**

<b>No</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah (orang)</b>	<b>Prosentase (%)</b>
<b>1</b>	<b>Tamat SD</b>	<b>7</b>	<b>23</b>
<b>2</b>	<b>Tamat SMP</b>	<b>11</b>	<b>37</b>
<b>3</b>	<b>Tamat SMA</b>	<b>10</b>	<b>33</b>
<b>4</b>	<b>Tamat Sarjana</b>	<b>2</b>	<b>7</b>
<b>Jumlah</b>		<b>30</b>	<b>100</b>

*Sumber: Data Primer, Tahun 2018*

Dari data responden dapat diketahui bahwa mayoritas responden (11 orang / 37%) merupakan responden yang tamat SMP (Sekolah Menengah Pertama). Responden yang paling sedikit (2 orang / 7%) merupakan tamat Sarjana.

### c. Pekerjaan Responden

Latar belakang pekerjaan responden dapat dilihat pada Tabel 8 berikut ini:

**Tabel 8**

**Pekerjaan Responden**

No	Keterangan	Jumlah (orang)	Prosentase (%)
1	Tidak Bekerja	1	3,30
2	Buruh	13	43,40
3	Wiraswata	1	3,30
4	Ibu Rumah Tangga	3	10
5	Tukang Batu	1	3,30
6	PNS	1	3,30
7	Pedagang	1	3,30
8	Karyawan	3	10
9	Swasta	6	20
<b>Jumlah</b>		<b>30</b>	<b>100,00</b>

*Sumber: Data Primer, Tahun 2018*

Berdasarkan data primer yang diperoleh, diketahui bahwa mayoritas responden (13 orang / 43,40%) merupakan responden yang bekerja sebagai buruh. Responden paling sedikit (1 orang / 3,30) merupakan responden yang tidak bekerja, yang bekerja sebagai



wiraswasta, bekerja sebagai tukang batu, PNS (Pegawai Negeri Sipil), dan sebagai pedagang.

**d. Cara Memperoleh Sewa**

**Tabel 9**  
**Jumlah Responden**

<b>No</b>	<b>Keterangan</b>	<b>Jumlah (orang)</b>	<b>Prosentase (%)</b>
<b>1</b>	<b>Sebagai Penyewa Pertama</b>	<b>9</b>	<b>30</b>
<b>2</b>	<b>Sebagai Penyewa Karena Proses Pewarisan</b>	<b>14</b>	<b>47</b>
<b>3</b>	<b>Peralihan Dari Penyewa Sebelumnya</b>	<b>7</b>	<b>23</b>
<b>Jumlah</b>		<b>30</b>	<b>100</b>

*Sumber: Data Primer, Tahun 2018*

Berdasarkan Tabel 9, diketahui bahwa mayoritas (14 orang / 47%) merupakan penyewa Tanah Kas Desa karena pewarisan. Responden paling sedikit (7 orang / 23 %) merupakan penyewa Tanah Kas Desa karena adanya peralihan. Penyewa pertama adalah pengguna/pemanfaat Tanah Kas Desa untuk Pemukiman pertama kalinya sesuai perjanjian sewa Tanah Kas Desa untuk Pemukiman. Penyewa karena pewarisan adalah pengguna/pemanfaat Tanah Kas Desa karena yang melanjutkan sewa Tanah Kas Desa yang dilakukan oleh orang tua. Penyewa karena peralihan adalah pengguna/pemanfaat

Tanah Kas Desa karena adanya peralihan sewa dari penyewa sebelumnya kepada dirinya

### **3. Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Untuk Pemukiman di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa**

#### **a. Proses Pemanfaatan Tanah Desa**

Pelaksanaan pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal Kecamatan Depok dimulai pada tahun 1960. Awalnya Tanah Kas Desa yang ada di Padukuhan Mrican merupakan tegalan (sawah) seiringnya berjalannya waktu berubah menjadi pemukiman. Pada saat itu belum ada peraturan yang mengatur tentang pemanfaatan Tanah Kas Desa yang digunakan untuk pemukiman. Sehingga masyarakat dahulunya bebas untuk melakukan pematokan luas tanah yang mereka miliki. Karena tidak adanya peraturan yang membatasi luas Tanah Kas Desa saat itu, maka banyak penduduk yang mempunyai tanah yang terbilang sangat luas pada saat itu. Pada tahun 1980 di Padukuhan Mrican sudah ramai penduduk yang mendiami Tanah Kas Desa karena adanya pendatang yang menetap di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal dari luar Kabupaten Sleman yang kebanyakan berasal dari Gunung Kidul, Wonosari, Bantul dan lain-lainnya. Pada tahun 1985 untuk pertama kalinya dilakukan penagihan atas Tanah Kas Desa yang digunakan untuk

pemukiman, dan mulai dilakukan pengukuran yang bertujuan untuk mengetahui siapa penyewanya dan berapa luas Tanah Kas Desa yang digunakan. Sebelumnya tidak ada tagihan sewa dari pemerintah desa untuk penduduk yang menggunakan Tanah Kas Desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal. Penggunaan Tanah Kas Desa di Padukuhan Mrican ini memang untuk pemukiman tetapi bentuknya adalah rumah tinggal.

Peraturan pemanfaatan Tanah Kas Desa diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa menentukan bahwa:

Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial.

Berdasarkan pasal tersebut, tanah desa merupakan tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh pemerintah desa yang digunakan sebagai sumber pendapatan asli desa ataupun untuk kepentingan umum.

Berdasarkan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pengelolaan Aset Desa menentukan bahwa:

Bentuk pemanfaatan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa:

- b. Sewa,
- c. Pinjam pakai;
- d. Kerjasama pemanfaatan; dan
- e. Bangun guna serah atau bangun serah guna.

Berdasarkan pasal tersebut, dapat diketahui bahwa pemanfaatan aset desa dapat berupa sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, dan bangun serah guna.

Pengaturan pemanfaatan tanah desa di Desa Caturtunggal mengacu pada Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, yang kemudian ditetapkan dalam Peraturan Desa Caturtunggal Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 menentukan bahwa:

Tanah Desa adalah tanah yang asal usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola oleh pemerintah Desa berdasarkan *hak aggraduh*, yang jenisnya terdiri dari tanah kas desa, *pelungguh*, *pengarem-arem*, dan tanah untuk kepentingan umum.

Berdasarkan pasal tersebut, Tanah Desa merupakan tanah yang asal usulnya berasal dari Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola pemerintah desa berdasarkan *hak aggraduh* yaitu hak adat yang diberikan oleh Kasultanan atau Kadipaten untuk mengelola dan memungut/mengambil hasil dari tanah Kasultanan atau tanah Kadipaten terhadap tanah bukan keprabon atau dede keprabon kepada desa dalam menyelenggarakan pemerintahan desa untuk jangka waktu dipergunakan. Sedangkan tanah desa jenisnya terdiri dari Tanah Kas Desa, *pelungguh*, *pengarem-arem* dan tanah untuk kepentingan umum. Tanah Kas Desa merupakan bagian dari tanah desa yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintah desa.

Pelungguh dan pengarem-arem merupakan bagian dari tanah desa yang dipergunakan untuk tambahan penghasilan Kepala Desa dan Perangkat Desa dan juga untuk tunjangan bagi Kepala Desa dan Persangkat Desa. Tanah untuk kepentingan umum merupakan tanah desa yang dipergunakan untuk kepentingan umum atau masyarakat antara lain pasar desa, lapangan, jalan desa, dan makam.

Berdasarkan Pasal 15 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa ditentukan bahwa:

Penggunaan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud Pasal 12 huruf b dilakukan dengan cara:

- a. Digarap sendiri:
  1. Pertanian; atau
  2. Non pertanian.
- b. Sewa;
- c. Bangun guna serah atau bangun serah guna; dan
- d. Kerjasama penggunaan.

Berdasarkan pasal tersebut, penggunaan Tanah Kas Desa dilakukan dengan cara digarap sendiri yang terdiri dari pertanian dan non pertanian, sewa, bangun guna serah atau bangun serah guna, dan kerjasama penggunaan. Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa dan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa di atas bahwa Tanah Kas Desa merupakan tanah yang dikelola oleh pemerintah desa yang digunakan sebagai sumber pendapatan desa dan menunjang penyelenggaraan pemerintah desa. Hal ini menunjukkan bahwa

adanya kewenangan yang dimiliki pemerintah desa dalam mengelola Tanah Kas Desa untuk memenuhi kebutuhan pemerintahan desa. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri dan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta di atas pemanfaatan dan penggunaan tanah desa dapat dilakukan dengan cara sewa, bangun guna serah atau bangun serah guna dan kerjasama penggunaan/pemanfaatan.

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari Kepala Bagian Pemerintahan Kantor Desa Caturtunggal Kecamatan Depok, jumlah luas Tanah Kas Desa yang dimiliki oleh Desa Caturtunggal Kecamatan Depok adalah 10.063.010 m<sup>2</sup>. Luas Tanah Kas Desa di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal adalah 74.554 m<sup>2</sup> dan semuanya digunakan untuk pemukiman. Tanah Kas Desa yang dimiliki oleh Desa Caturtunggal belum semuanya disertifikatkan, namun Tanah Kas Desa yang ada di Padukuhan Mrican sudah disertifikatkan atas nama Desa Caturtunggal. Menurut informasi dari Kepala Bagian Pemerintahan Kantor Desa Caturtunggal Tanah Kas Desa dapat digunakan oleh instansi pemerintah, badan hukum, dan juga perorangan yang ingin membuka usaha di atas Tanah Kas Desa. Menurut informasi yang didapatkan dari Kepala Bagian Sekretaris Desa Caturtunggal bahwa penggunaan Tanah Kas Desa di Desa Caturtunggal kebanyakan digunakan untuk usaha dan sebagian besar juga digunakan untuk pemukiman. Apabila Tanah Kas Desa

digunakan untuk usaha yang biayanya lebih dari 500 juta rupiah, maka pengaturannya menggunakan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Sedangkan apabila Tanah Kas Desa digunakan untuk usaha yang biayanya di bawah 500 juta rupiah, maka pengaturannya menggunakan Peraturan Desa Caturtunggal Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, dan penggunaan Tanah Kas Desa untuk pemukiman pengaturannya menggunakan Peraturan Desa Caturtunggal Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

Pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk usaha maupun pemukiman dilakukan dengan cara sewa yang kemudian dituangkan kedalam perjanjian sewa Tanah Kas Desa yang berisi ketentuan-ketentuan yang mengikat antara kedua belah pihak antara pemerintah desa dengan penyewa Tanah Kas Desa. Prosedur pengelolaan aset desa yang berupa tanah kas desa diatur berdasarkan Pasal 12 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa menentukan bahwa:

- (1) Pemanfaatan aset desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a, tidak merubah status kepemilikan aset desa.
- (2) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.
- (3) Sewa aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
  - a. Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
  - b. Objek perjanjian sewa;
  - c. Jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu;

- d. Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
- e. Hak dan kewajiban para pihak;
- f. Keadaan diluar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
- g. Persyaratan lain yang dianggap perlu.

Berdasarkan pasal tersebut, pemanfaatan aset desa berupa sewa tidak dapat merubah status kepemilikan aset desa. Jangka waktu sewa paling lama 3 tahun dan dapat diperpanjang. Sewa aset desa dilaksanakan dalam sebuah perjanjian yang memuat para pihak yang terikat dalam perjanjian, objek perjanjian sewa, jenis (luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu, tanggung jawab penyewa, hak dan kewajiban para pihak, keadaan diluar kemampuan para pihak ataupun persyaratan lainnya yang dianggap perlu.

Prosedur penggunaan Tanah Kas Desa dengan cara sewa diatur di dalam Pasal 19 ayat (1), (2), dan (3), Pasal 20, dan Pasal 21 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa menentukan bahwa:

- (1) Penggunaan Tanah Kas Desa untuk sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b harus mendapatkan izin dari Kasultanan atau Kadipaten.
- (2) Untuk mendapatkan izin dari Kasultanan atau Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan cara:
  - a. Pemerintah Desa mengajukan permohonan izin kepada Gubernur melalui Bupati dengan tembusan kepada Dinas;
  - b. Berdasarkan permohonan Pemerintah Desa sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Bupati melakukan verifikasi dokumen untuk menerbitkan rekomendasi kepada Gubernur;
  - c. Berdasarkan rekomendasi sebagaimana yang dimaksud dalam huruf b, Dinas mengajukan permohonan izin kepada Kasultanan atau Kadipaten;
  - d. Berdasarkan izin dari Kasultanan dan Kadipaten sebagaimana dimaksud dalam huruf c, Dinas memproses keputusan



Gubernur mengenai penetapan izin pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk sewa.

- (3) Surat permohonan izin sewa Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilengkapi dengan:
- a. Identitas pihak yang akan menggunakan tanah kas desa, yang dibuktikan dengan:
    1. Fotokopi kartu tanda penduduk yang telah dilegalisir bagi perorangan;
    2. Fotokopi akta pendirian badan usaha yang telah dilegalisir oleh lembaga yang berwenang bagi badan usaha swasta atau badan hukum swasta; atau
    3. Peraturan dasar tentang pembentukan institusinya bagi lembaga Negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, Pemerintah Daerah, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Desa lain, badan usaha milik Negara, dan badan usaha milik daerah.
  - b. Peraturan desa mengenai pemanfaatan Tanah Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7;
  - c. Keputusan kepala desa;
  - d. Persetujuan BPD;
  - e. Sket lokasi;
  - f. Rekomendasi camat;
  - g. Rekomendasi kesesuaian rencana tata ruang;
  - h. Surat pernyataan dari Pemerintah Desa bahwa Tanah Kas Desa yang dimohonkan memang benar dalam penguasaan Pemerintah Desa dan tidak dalam sengketa;
  - i. Surat pernyataan dari pihak yang akan menggunakan Tanah Kas Desa, yang berisikan pernyataan tidak akan menambah keluasan penggunaan Tanah Kas Desa yang diizinkan;
  - j. Surat pernyataan dari pihak yang akan menggunakan Tanah Kas Desa, yang berisikan pernyataan tidak akan mengalihkan izin penggunaan tanah kas desa kepada pihak lain;
  - k. Surat pernyataan dari pihak yang akan menggunakan Tanah Kas Desa, yang berisikan pernyataan tidak akan mengalihfungsikan sesuai dengan peruntukannya; dan
  - l. Daftar hadir sosialisasi rencana penggunaan Tanah Kas Desa;
  - m. Proposal penggunaan Tanah Kas Desa, yang memuat paling sedikit:
    1. Maksud dan tujuan penggunaan tanah kas desa;
    2. Data tanah yang meliputi:
      - a) Persil Tanah Kas Desa;
      - b) Letak Tanah Kas Desa, yang berisikan nama:
        - 1) Padukuhan;
        - 2) Desa;
        - 3) Kecamatan; dan
        - 4) Kabupaten.

- c) Luas tanah kas desa yang akan digunakan; dan
3. Jangka waktu yang diperlukan untuk penggunaan Tanah Kas Desa.

Penggunaan tanah kas desa secara sewa harus mendapatkan izin dari Kasultanan atau Kadipaten yang dilakukan dengan cara Pemerintah Desa harus mengajukan permohonan izin kepada Gubernur melalui Bupati setelah itu Bupati melakukan verifikasi dokumen untuk menerbitkan rekomendasi kepada Gubernur, berdasarkan rekomendasi tersebut Dinas mengajukan permohonan izin kepada Kasultanan dan Kadipaten, Berdasarkan izin dari Kasultanan dan Kadipaten maka Dinas memproses keputusan Gubernur mengenai penetapan izin pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk sewa. Berdasarkan Pasal 20 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa menentukan bahwa:

Jangka waktu sewa tanah kas desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf m angka 3, paling lama selama 20 (dua puluh tahun) dan dapat diperpanjang.

Berdasarkan pasal tersebut, jangka waktu sewa penggunaan Tanah Kas Desa paling lama 20 tahun dan dapat diperpanjang.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta tentang Pemanfaatan Tanah Desa menentukan bahwa:

- (1) Keputusan Gubernur mengenai penetapan izin sewa Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf d, ditindak lanjuti dengan perjanjian sewa Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa dengan pihak penyewa.

- (2) Perjanjian sewa Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
- a. Subjek dan obyek perjanjian;
  - b. Ruang lingkup perjanjian;
  - c. Jangka waktu sewa;
  - d. Hak dan kewajiban para pihak;
  - e. Besaran sewa;
  - f. Tata cara pembayaran sewa;
  - g. Penyelesaian perselisihan;
  - h. Keadaan diluar kemampuan para pihak (*force majeure*);
  - i. Pengakiran perjanjian; dan
  - j. Peninjauan pelaksanaan perjanjian sewa.
- (3) Besaran sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, berdasarkan hasil penilaian dari penilai atau penilai public, kecuali Tanah Kas Desa yang digunakan untuk kepentingan pemerintahan, sosial dan/atau biaya penilaian lebih besar dari biaya sewa.

Berdasarkan pasal tersebut, setelah mendapatkan izin dari Kasultanan dan Kadipaten yang kemudian diproses oleh dinas mengenai izin pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk sewa, selanjutnya ditindak lanjuti dengan perjanjian sewa Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa dengan pihak penyewa. Perjanjian sewa Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa dengan pihak penyewa paling sedikit memuat subyek dan obyek perjanjian, ruang lingkup perjanjian, jangka waktu sewa, hak dan kewajiban para pihak dll. Besaran sewa berdasarkan hasil penilaian dari penilai publik yang ditunjuk oleh institusi atau masyarakat yang akan menyewa Tanah Kas Desa.

Setiap pengelolaan ataupun pemanfaatan Tanah Kas Desa harus sesuai ketentuan-ketentuan yang diatur agar tidak menimbulkan kerugian ataupun masalah hukum. Ketentuan larangan dalam pengelolaan ataupun pemanfaatan Tanah Kas Desa diatur dalam Pasal

6 ayat (4) dan (5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa menentukan bahwa:

- (1) Aset desa dilarang untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada Pemerintah Desa.
- (2) Aset desa dilarang digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman.

Berdasarkan pasal tersebut, aset desa dilarang diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran tagihan kepada Pemerintah Desa dan aset desa juga dilarang digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan suatu pinjaman. Kemudian dalam Pasal 59 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 menentukan bahwa:

Setiap pengguna tanah kas desa dilarang:

- a. Mengalihkan izin kepada pihak lain;
- b. Menambahkan keluasan Tanah Desa yang telah ditetapkan dalam izin;
- c. Menggunakan Tanah Desa sebagai rumah tinggal;
- d. Menggunakan Tanah Desa yang berupa lahan sawah beririgasi untuk dialihfungsikan; dan
- e. Menggunakan Tanah Desa tidak sesuai rencana tata ruang.

Berdasarkan pasal tersebut, setiap pengguna tanah desa dilarang mengalihkan izin kepada pihak lain, menambah keluasan tanah desa yang telah ditetapkan dalam izin, menggunakan tanah desa untuk rumah tinggal, menggunakan tanah desa berupa sawah beririgasi untuk dialihfungsikan, dan menggunakan tanah desa tidak sesuai rencana tata ruang.

**b. Pemanfaatan Tanah Kas Desa Untuk Pemukiman di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal**

Pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican dimulai sejak tahun 1960. Pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal dilakukan dengan cara sewa, yang semuanya digunakan untuk pemukiman. Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal terdapat 9 RW. Dari 9 RW tersebut yang terdapat Tanah Kas Desa hanya 3 RW saja yaitu RW 06, 07, dan 08. Tanah Kas Desa yang ada di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal merupakan tanah Negara yang telah disertifikatkan yaitu sertifikat hak pakai atas tanah Negara (sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal VI Ketentuan Konversi UUPA). Jumlah masyarakat yang menggunakan Tanah Kas Desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican sebanyak 273 orang (setelah dilakukannya penataan kota oleh Badan Pekerjaan Umum di Padukuhan Mrican). Semua pengguna Tanah Kas Desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican merupakan pengguna Tanah Kas Desa yang telah lebih dari 15 tahun.

Berdasarkan informasi dari responden bahwa wilayah RW 08 termasuk kawasan kumuh. RW 08 yang terdiri dari lima RT yaitu RT 20, RT 21, RT 22, RT 23, dan RT 24. Luas wilayah RW 08 adalah 3,560 m<sup>2</sup>. Jumlah penduduknya adalah 895 orang. Berdasarkan Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman menentukan bahwa permukiman kumuh

adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Untuk mendapatkan bantuan dari pemerintah dalam memfasilitasi peningkatan kualitas lingkungan, Ketua RW 08 dengan aktivis lingkungan membentuk sebuah komunitas. Untuk saat ini wilayah RW 08 sudah mendapatkan bantuan, baik berupa perbaikan jalan ataupun peningkatan kualitas lingkungan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 4 huruf f Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman menentukan bahwa:

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan permukiman meliputi:

f. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

Berdasarkan pasal tersebut, salah satu ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan permukiman meliputi pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Bantuan yang diberikan Pemerintah Kabupaten Sleman terhadap RW 08 Padukuhan Mrican sesuai dengan ketentuan Pasal 18 huruf i Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman yaitu memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

Pengaturan pemanfaatan Tanah Kas Desa di Desa Caturtunggal berpedoman pada Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta

Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Namun pengaturan penggunaan atau pemanfaatan Tanah Kas Desa di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal menggunakan Peraturan Desa. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 7 ayat (6) yang menentukan bahwa berdasarkan Serat Kekancingan sebagai Hak Anggaduh sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) Pemerintah Desa bersama BPD menetapkan Peraturan Desa mengenai Pemanfaatan Tanah Desa. Artinya bahwa pemanfaatan tanah desa harus dituangkan kedalam Peraturan Desa. Berdasarkan Pasal 8 ayat (2) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 menentukan bahwa Peraturan Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman kepada pengaturan dalam peraturan Gubernur ini. Pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican diatur dalam Peraturan Desa Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Berdasarkan Peraturan Desa Nomor 4 Tahun 2015 dalam Pasal 8 ayat (1), (2), dan (3) menentukan bahwa:

- (1) Penyewa tanah desa mengajukan permohonan kepada Kepala Desa Caturtunggal dengan melampirkan proposal pemanfaatan dan persyaratan lain sesuai peraturan yang berlaku.
- (2) Jangka waktu sewa tanah desa masa berlakunya selama 20 (dua puluh) tahun, dihitung sejak ditandatangani surat perjanjian sewa menyewa sesuai aturan berlaku.
- (3) Perjanjian sewa tanah desa yang telah berakhir masa sewanya dapat diajukan permohonan perpanjangan waktu sewa, dengan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.

Dari 30 responden yang berasal Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal hanya 18 responden saja yang mengetahui syarat-syarat untuk menyewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman. Dari 18 responden tersebut hanya 9 responden saja yang memiliki kesamaan informasi dengan Bagian Kesejahteraan Kantor Desa Caturtunggal mengenai syarat menyewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman yaitu syarat menyewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican harus penduduk yang memiliki KTP (Kartu Tanda Penduduk) Desa Caturtunggal. Sisanya hanya mengetahui bahwa syarat menyewa Tanah Kas Desa adalah harus membayar sewa dan membayar pajak PBB (Pajak Bumi Bangunan) dan lain-lainnya. Dari 30 responden terdapat 12 responden tidak mengetahui sama sekali syarat-syarat menyewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman. Sedangkan informasi yang didapat dari Kepala Bagian Seketaris Desa Kantor Desa Caturtunggal syarat untuk menyewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman adalah harus merupakan warga tak mampu, namun itupun dulu sekarang tidak lagi dapat menggunakan Tanah Kas Desa untuk pemukiman. Berdasarkan informasi dari 9 responden dan informasi dari Bagian Kesejahteraan Kantor Desa Caturtunggal ada ketidaksamaan pendapat mengenai syarat-syarat untuk menyewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman dengan syarat yang disebutkan Bagian Sekretaris Desa Kantor Desa Caturtunggal.



Penggunaan/pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk pemukiman (rumah tinggal) dilarang dalam Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 59. Hal ini sama dengan informasi yang didapat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman bahwa penggunaan Tanah Kas Desa untuk pemukiman dilarang, hanya untuk usaha saja yang diperbolehkan. Dari 30 responden yang ada, hanya 5 responden yang mengetahui adanya larangan penggunaan Tanah Kas Desa untuk pemukiman (rumah tinggal), sedangkan 25 responden lainnya tidak mengetahui sama sekali adanya larangan penggunaan Tanah Kas Desa untuk pemukiman. Berdasarkan data primer, diketahui bahwa responden yang tidak mengetahui larangan penggunaan/pemanfaatan Tanah Kas desa untuk pemukiman (rumah tinggal) kebanyakan memiliki tingkat pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) yang berjumlah 10 responden, kemudian Sekolah Dasar yang berjumlah 7 responden, Sekolah Menengah Pertama (SMP) yang berjumlah 6 responden, dan Sarjana berjumlah 2 responden. Berdasarkan data primer, diketahui bahwa responden yang tidak mengetahui adanya larangan penggunaan Tanah Kas Desa untuk pemukiman kebanyakan bekerja sebagai buruh yang berjumlah 10 responden, kemudian swasta berjumlah 5 responden, ibu rumah tangga berjumlah 3 responden, karyawan berjumlah 3 responden, Pegawai Negeri Sipil (PNS) berjumlah 1

responden, tukang batu berjumlah 1 responden, wiraswasta 1 responden, dan tidak bekerja berjumlah 1 responden.

Berdasarkan informasi dari 30 responden bahwa sewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman dilakukan berdasarkan perjanjian yaitu perjanjian sewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman. Hal ini sesuai dengan informasi yang didapat dari Kepala Bagian Kesejahteraan Kantor Desa Caturtunggal bahwa sewa Tanah Kas Desa dilakukan berdasarkan perjanjian sewa antara penyewa dengan pemerintah desa. Dalam perjanjian tersebut terdapat identitas para pihak, pasal-pasal yang berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban para pihak yang melakukan perjanjian dan perjanjian tersebut dilakukan pembaharuan 3 (tiga) tahun sekali. Berdasarkan informasi yang didapatkan dari Kepala Bagian Kesejahteraan Kantor Desa Caturtunggal bahwa besar biaya Tanah Kas Desa yang digunakan untuk pemukiman bervariasi, yang berada dekat aliran sungai lebih murah dibandingkan yang berada jauh dari aliran sungai. Harganya berdasarkan kelas-kelas sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Desa Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Tanah Desa dalam Pasal 6 ayat (2) menentukan bahwa:

- (2) Besarnya nilai sewa tanah desa untuk pemukiman adalah:
- a. Kelas I = Rp. 5.000,00 (lima ribu rupiah) per-tahun / m<sup>2</sup>.
  - b. Kelas II = Rp. 3.500,00 (tiga ribu lima ratus rupiah) / m<sup>2</sup>.
  - c. Kelas III = Rp. 2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah) / m<sup>2</sup>.

Berdasarkan pasal tersebut diketahui bahwa biaya sewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman ditentukan berdasarkan kelas-kelas dan

pembayarannya adalah pertahun dan pembayarannya dilakukan ke Kantor Desa Caturtunggal. Pembayaran sewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman harus tepat waktu jika tidak, akan ada surat peringatan 1, 2, dan 3 dari pemerintah desa. Jika sampai surat peringatan 3 tidak dibayar biaya sewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman maka Tanah Kas Desa yang digunakan untuk pemukiman akan langsung diambil alih oleh pemerintah desa.

Dari 30 responden terdapat 14 responden yang menyewa Tanah Kas Desa karena proses pewarisan dari orang tua dan terdapat 7 responden yang menyewa Tanah Kas Desa karena proses peralihan. Dari 14 responden yang menyewa karena proses pewarisan terdapat 3 responden yang masih memakai nama orang tua dalam menyewa Tanah Kas Desa. Alasannya adalah mereka tidak mengetahui apa saja syarat untuk pindah nama perjanjian sewa, karena dari Pemerintah Desa tidak ada melakukan penyuluhan sebelumnya dan alasan kedua adalah menggunakan nama orang tua dalam perjanjian sewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman lebih murah harga sewanya dibandingkan yang sudah pindah nama. Menanggapi hal tersebut Pemerintah Desa melalui Kepala Bagian Pemerintahan Kantor Desa Caturtunggal mengatakan bahwa Pemerintah Desa sedang melakukan pembaharuan data untuk mengatasi masyarakat yang menggunakan nama orang tua dalam perjanjian sewa, dan masyarakat diminta agar segera mengubahnya ke namanya sendiri.

Berdasarkan informasi yang didapat melalui 30 responden bahwa sewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman tidak memiliki jangka waktu sewa karena dapat diwariskan ke keturunan berikutnya. Terdapat sebanyak 14 responden yang menyewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman karena pewarisan dari orang tua. Hal ini tentu tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 20 dan Pasal 59 Peraturan gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Berdasarkan Pasal 20 menentukan bahwa jangka waktu sewa Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf m angka 3, paling lama 20 tahun dan dapat diperpanjang. Hal ini juga tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Desa Caturtunggal Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan tanah desa dalam Pasal 8 ayat (2) yang menentukan bahwa jangka waktu sewa tanah desa masa berlakunya selama 20 tahun, dihitung sejak ditandatangani surat perjanjian sewa menyewa sesuai aturan berlaku.

Di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal juga ada pengguna Tanah Kas Desa untuk pemukiman yang mengalihkan sewa Tanah Kas Desa kepada pihak lain (orang lain). Hal ini tentu tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 59 huruf a Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa yang menentukan bahwa setiap pengguna tanah desa dilarang mengalihkan izin kepada pihak lain. Hal ini juga diatur dalam

ketentuan perjanjian sewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman. Berdasarkan ketentuan perjanjian sewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman dalam Pasal 2 angka 7 dalam perjanjian sewa Tanah Kas Desa tersebut ditentukan bahwa pihak kedua dilarang mengalihkan/memindahkan hak sewa terhadap obyek sewa kepada pihak lain. Berdasarkan Pasal 4 angka 2 dalam isi perjanjian sewa Tanah Kas Desa ditentukan bahwa apabila dalam pelaksanaan ditemukan penyimpangan atau kelalaian yang dilakukan pihak kedua (penyewa tanah kas desa), pihak pertama (pemerintah desa) membuat teguran/peringatan kepada pihak kedua. Selanjutnya dalam Pasal 4 angka 3 ditentukan bahwa apabila sampai 3 (tiga) kali berturut-turut dengan rentang 1 (satu) bulan untuk setiap teguran/peringatan dari pihak pertama tidak ditindaklanjuti oleh pihak kedua, maka perjanjian ini akan batal dengan sendirinya. Berdasarkan ketentuan pasal dalam perjanjian sewa Tanah Kas Desa ini, dapat diketahui bahwa pengguna/pemanfaat Tanah Kas Desa untuk pemukiman yang menyewakan lagi Tanah Kas Desa kepada pihak lain telah melanggar ketentuan yang ada dalam perjanjian sewa Tanah Kas Desa dan seharusnya perjanjian tersebut batal dengan sendirinya dan bangunan/ benda bergerak yang ditempatkan pada obyek sewa menjadi milik Pemerintah Desa Caturtunggal (Pasal 4 angka 4 Perjanjian Sewa Tanah kas Desa Desa Caturtunggal).

Berdasarkan informasi dari Bidang Kesejahteraan Kantor Desa Caturtunggal, bahwa masyarakat yang menggunakan tanah kas desa di Padukuhan Mrican sudah ada sebelum Peraturan Gubernur yang mengatur Tanah Kas Desa dibuat. Oleh karena itu tidak dipermasalahkan oleh pemerintah desa, walaupun sebenarnya dilarang didalam Peraturan Gubernur (sebagaimana yang diatur dalam Pasal 59 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa). Peraturan Gubernur yang mengatur pengelolaan dan pemanfaatan Tanah Kas Desa pertama kali adalah Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa. Dalam peraturan tersebut sudah ada ketentuan yang memuat larangan Tanah Kas Desa dipergunakan untuk tempat tinggal. Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) huruf f menentukan bahwa sewa menyewa tidak boleh digunakan untuk tempat tinggal pribadi/perorangan. Walaupun sudah ada ketentuan mengatur larangan menyewa Tanah Kas Desa untuk rumah tinggal pribadi/perorangan, Pemerintah Desa Caturtunggal pada saat itu tidak langsung melakukan penertiban setelah diberlakukanya Peraturan Gubernur Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa.

Hal tersebut dilakukan pemerintah desa untuk menghindari terjadinya gejolak yang tidak diinginkan, maka pemerintah desa

melakukan pembiayaan dengan syarat membayar sewa atas Tanah Kas Desa yang digunakan untuk pemukiman. Untuk saat ini sewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman tidak diperbolehkan lagi hanya untuk usaha saja. Berdasarkan informasi dari RW 08 mengatakan bahwa Tanah Kas Desa yang disewa untuk pemukiman dapat ditempati, namun tidak permanen karena jika ada klaim dari Desa atau Gubernur maka tidak boleh ada tuntutan ganti rugi dari masyarakat yang menyewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman (rumah tinggal).

Pemanfaatan Tanah Kas Desa secara sewa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal, tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta yang mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa. Hal ini dapat dilihat dari adanya pembiaran yang dilakukan Pemerintah Desa Caturtunggal bagi masyarakat yang menggunakan Tanah Kas Desa untuk pemukiman. Pemerintah Desa Caturtunggal tidak melakukan penertiban padahal pada tahun 2012 sudah diterbitkan Peraturan Gubernur Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa. Dalam peraturan tersebut sudah ada ketentuan melarang menggunakan Tanah Kas Desa yang disewa untuk rumah tinggal. Ketentuan larangan menggunakan tanah kas desa untuk rumah tinggal (pemukiman) sampai saat ini masih dilarang dalam Pasal 59 huruf c Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 tahun

2017 tentang Pemanfaatan Tanah desa menentukan bahwa setiap pengguna tanah desa dilarang menggunakan tanah desa sebagai rumah tinggal. Namun apabila dikaitkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031. Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Desa Caturtunggal untuk pemukiman telah sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (2) huruf d yang menentukan bahwa kawasan perkotaan Kecamatan Depok salah satunya adalah Desa Caturtunggal. Ciri khas penggunaan tanah di perkotaan bukan untuk pertanian tetapi untuk permukiman.

Berdasarkan informasi dari Kepala Bagian Kesejahteraan Kantor Desa Caturtunggal bahwa Tanah Kas Desa yang disewa untuk pemukiman tidak dapat dialihkan ke pihak lain dan juga tidak dapat diwariskan ke anak. Sedangkan berdasarkan Informasi yang didapat dari Bagian Sekretaris Desa Kantor Desa Caturtunggal bahwa Tanah Kas Desa dapat diwariskan ke anak dengan waris sewa namun tidak dapat dialihkan ke orang lain tetapi fakta dilapangan memang ada yang mengalihkan sewa ke pihak lain. Dalam hal ini dapat diketahui bahwa tidak ada kesamaan pendapat antara Bagian Kesejahteraan dan Bagian Sekretaris Kantor Desa Caturtunggal mengenai Tanah Kas Desa yang dapat diwariskan ke anak.

Berdasarkan informasi yang didapat dari Kepala Bagian Sekretaris Desa Kantor Desa Caturtunggal bahwa dapat menggunakan



pemukiman (rumah tinggal) yang disewa di atas Tanah Kas Desa untuk dijadikan kos-kosan, namun harga sewanya menjadi tambah. Sedangkan menurut Kepala Bagian Pemerintahan Kantor Desa Caturtunggal tidak ada larangan untuk membuat kos-kosan di rumah yang ditinggali di atas Tanah Kas Desa yang disewa untuk pemukiman dan tidak ada tambahan biaya sewa. Hal ini dilakukan karena sudah terjadi, jika dilakukan penertiban nantinya akan ada kegaduhan, intinya mereka harus bayar maka desa tidak akan memperlmasalahkan dan desa belum memikirkan untuk membuat peraturan yang melarang menggunakan rumah tinggal untuk dijadikan kos-kosan. Sedangkan informasi yang didapat dari RT dan RW 08 Padukuhan Mrican ataupun para 30 responden mengatakan bahwa tidak ada larangan untuk membuat kos-kosan di rumah tinggal yang disewa di atas Tanah Kas Desa, dan juga tidak ada biaya sewa tambahan untuk rumah tinggal yang dijadikan kos-kosan. Sebagian responden beralasan bahwa membuat kos-kosan di rumah tinggal yang disewa di atas Tanah Kas Desa untuk menambah penghasilan mereka, yang sebagian besar tidak memiliki pekerjaan tetap dan juga sebagai biaya tambahan untuk membayar sewa Tanah Kas Desa.

Berdasarkan informasi yang didapatkan dari narasumber dan responden diketahui bahwa ada perbedaan pernyataan antara Kepala Bagian Sekretaris Desa dengan Kepala Bagian Pemerintahan Desa Caturtunggal dan 30 responden. Berkaitan dengan adanya penambahan

uang sewa bagi pengguna Tanah Kas Desa yang menjadikan rumah tinggal sebagai kos-kosan. Jika mengacu dengan ketentuan Peraturan Desa Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Tanah Desa yang merupakan dasar hukum yang mengatur sewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman. Dalam peraturan desa tersebut tidak ada ketentuan yang melarang pengguna/pemanfaat Tanah Kas Desa yang menyewa Tanah Kas Desa untuk pemukiman yang menjadikan rumah tinggal mereka sebagai kos-kosan.

Berdasarkan informasi yang didapatkan dari Kepala Bagian Pemerintahan Kantor Desa Caturtunggal bahwa dilarang menyewakan lagi tanah kas desa yang digunakan untuk pemukiman kepada pihak lain. Faktanya dilapangan banyak terjadi hal seperti tersebut, ada yang memiliki rumah tinggal di atas tanah kas desa yang disewa untuk pemukiman lalu menyewakan lagi kepada pihak lain (dikontrakan). Ada juga yang memiliki rumah tinggal kemudian dibuat menjadi ruko lalu disewakan lagi kepada pihak lain. Menanggapi hal ini Pemerintah Desa akan mengagap bahwa penyewa tersebut sudah mengalihkan kepada orang yang menyewa rumah dan ruko tersebut darinya, karena hal tersebut dilarang. Berdasarkan Peraturan Desa Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa tidak mencantumkan secara rinci tentang larangan-larangan bagi penyewa tanah desa. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 10 yang menentukan bahwa:

Tanah Desa dilarang digunakan untuk kegiatan-kegiatan yang bertentangan dan berlawanan dengan norma agama, sosial, budaya, dan hukum.

Berdasarkan pasal tersebut, tidak ada mencantumkan larangan yang rinci seperti larangan-larangan yang disebutkan oleh pemerintah desa baik itu bagian kesejahteraan, sekretaris desa dan pemerintahan Kantor Desa Caturtunggal.

